BASES DE INFORMACIÓN Y PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

Promoción: Aires del Montgó I. 56 Viviendas VPNC. Parcela M2-A, Polígono 1-POU DEL MORO I. Calle Poeta José Albi 8, 03730, Jávea (Alicante). Ref. Catastral 4069601BC5946N0001LU.

Promotora: FAMA Rehabilitaciones S.L.U.

Alcance de estas Bases: 46 viviendas en régimen de propiedad de la promotora, destinadas a venta. El edificio consta de un total de 56 viviendas, de las cuales 10 corresponden a un expediente de enajenación mediante permuta destinadas a arrendamiento y no son objeto de las presentes Bases, siguiendo un procedimiento de adjudicación independiente.

1. OBJETO

Las presentes bases tienen por objeto establecer el procedimiento administrativo y comercial para la selección de adjudicatarios y asignación de turno de elección de las 46 viviendas en venta que integran esta promoción.

Este proceso se desarrolla en estricto cumplimiento del **Artículo 44 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre**, del Consell (en su redacción dada por el **artículo 33 de la Ley 5/2026**), garantizando los principios de **accesibilidad universal, publicidad y concurrencia**. El sistema de comercialización y selección aquí descrito ha sido presentado ante el servicio territorial competente en materia de vivienda junto con la solicitud de calificación provisional, conforme al artículo 18.3 del Decreto 180/2024.

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser practicables, comprensibles y utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Está integrada por varios tipos de accesibilidad: física, sensorial, a la comunicación y cognitiva; se adaptará el 4% de las viviendas del edificio. Art. 32, Decreto 180/2024 y Art. 39, Ley 8/2024.
- **Publicidad:** Es el conjunto de noticias o anuncios que se emplean para divulgar las características de las cosas o de los hechos. En nuestro caso se publicitará en la página web del Plan VIVE, en nuestra página web, en las vallas publicitarias de los solares y en el diario Información.
- **Concurrencia:** Asistencia, participación en igualdad de condiciones.

2. REQUISITOS PREVIOS DE ACCESO (FILTRO DE APTITUD)

Para optar a la adjudicación de una vivienda, los solicitantes deberán acreditar ante la promotora el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el citado Decreto:

- **Edad:** Ser mayor de edad o menor emancipado. Art. 41.1.a, Decreto 180/2024.
- **Nacionalidad:** Tener nacionalidad española o la residencia legal en España. Artículo 41.1.b, Decreto 180/2024.
- **Titularidad de Vivienda:** No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso sobre otra vivienda [Art. 41.1.c, Decreto 180/2024], salvo las excepciones del Artículo 41.2 del Decreto 180/2024 (vivienda inadecuada, herencia mínima o falta de disponibilidad por separación).
- **Capacidad Económica:** Ingresos de la unidad de convivencia no superiores a 6,5 veces el IPREM (Régimen General). Art. 42, Decreto 180/2024.

Tratamiento de Datos: El interesado deberá autorizar expresamente el tratamiento de su documentación personal y económica para la verificación de estos requisitos.

3. INFORMACIÓN DE OBLIGACIONES DE LOS INTERESADOS EN EL PERIODO DE COMERCIALIZACIÓN

Durante el periodo de información y de recepción de solicitudes, se informará por escrito a los solicitantes, lo siguiente:

- Requisitos que deberán tener las personas interesadas en acceder a las viviendas.
- Las medidas de control interno de prevención del blanqueo de capitales que va a aplicar la empresa adjudicataria, en especial las políticas de aceptación, identificación y conocimiento de clientes.
- Los planos de los inmuebles en comercialización, sus precios y las formas de pago establecidas.
- Los criterios para la adjudicación en régimen de compraventa.
- Las obligaciones y deberes de las personas adjudicatarias.
- El modelo o modelos de contratos a formalizar.
- Los medios y soportes que va a utilizar la empresa adjudicataria para hacer publicidad del proceso de comercialización y adjudicación de viviendas.
- La obligación de formalización de declaraciones de ausencia de conflicto de intereses (DACI) por las personas que intervengan en el desarrollo del proceso de comercialización y adjudicación de las viviendas o puedan influir en el resultado de este.
- La obligación de cumplimentar por las personas interesadas en acceder a las viviendas de un cuestionario de ausencia de conflicto de intereses con las personas que intervengan en el proceso de comercialización y adjudicación de las viviendas.
- Información a los solicitantes de que todos estos datos se podrán ceder al Ayuntamiento, Conselleria y EVha, para la verificación del proceso de selección de los compradores.

4. FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN Y LISTA MAESTRA

Con una antelación mínima de 7 días naturales a la apertura del plazo de inscripción, se publicará un artículo en prensa y se anunciará la convocatoria tanto en la página web de la promotora como en la web del Plan VIVE de EVHA, garantizando así la publicidad previa del proceso.

El registro de personas interesadas se realiza a través del formulario oficial habilitado por EVHA en la web del Plan VIVE, con un plazo de inscripción abierto de un mínimo de 30 días hábiles. Durante este periodo, la promotora no interviene en la recepción, custodia ni modificación de las solicitudes.

Al cierre del plazo, FAMA descarga el listado (Excel) de personas registradas directamente desde la plataforma de EVHA para su estudio. El hecho de que el registro dependa de un sistema público gestionado por la Administración, y no de un formulario propio de la promotora, garantiza la trazabilidad y auditabilidad de esta fase.

Cada persona interesada podrá obtener, en cualquier momento, un justificante de la inscripción de su solicitud en el sistema de registro de EVHA, conforme al artículo 44.2.d) del Decreto 180/2024.

5. BAREMACIÓN Y RECEPCIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Una vez cerrado el formulario de EVHA y descargada la lista maestra, se activa el proceso de baremación, gestionado íntegramente por FAMA:

- Se envía un correo a todas las personas inscritas en EVHA con el enlace al formulario propio de baremación, indicando que se dispone de 10 días naturales para completar el formulario y adjuntar la documentación.
- El acceso al formulario se valida contra la lista cerrada de EVHA mediante DNI/NIE, de forma que solo pueden completarlo las personas efectivamente registradas.
- Cada interesado aporta la documentación justificativa de los criterios de baremación (arraigo, familia numerosa, hijos menores, discapacidad) y de capacidad económica, junto con la renta declarada.

- El sistema calcula de forma automática la puntuación total de baremación y el límite de ingresos admisible según la composición familiar, comparándolo con la renta declarada.
- Se envía un correo automático de confirmación a cada solicitante, indicando la puntuación provisional obtenida, la documentación pendiente de aportar (si la hubiera) y el plazo límite para completarla.

6. ESTRUCTURA DE LA ADJUDICACIÓN POR CUPOS

La adjudicación se organizará, sobre el total de 46 viviendas en venta objeto de estas Bases, mediante los siguientes grupos de reserva, conforme a la distribución recogida en el proyecto básico de la promoción:

- **Cupo de Viviendas Accesibles:** 3 viviendas (nº 4, 21 y 22), destinada a personas con movilidad reducida o necesidad de vivienda adaptada, según lo estipulado en el Artículo 32 del Decreto 180/2024 y el artículo 39 de la Ley 8/2024. El edificio cuenta con 3 viviendas accesibles en total, lo que supera el mínimo del 4% de las 56 viviendas construidas, todas ellas dentro del lote de propiedad. Ninguna de las viviendas accesibles forma parte de la reserva joven, por lo que cada vivienda se computa en un único cupo.
- **Cupo Joven y Especial Protección (40% mínimo):** 19 viviendas (nº 1, 2, 3, 12, 13, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 41, 42 y 43), reserva para solicitantes de hasta 35 años y familias monoparentales, conforme al Artículo 34 del Decreto 180/2024. Si transcurridos seis meses desde la calificación provisional no se hubiera podido adjudicar la totalidad de esta reserva, la promotora podrá solicitar autorización al servicio territorial competente para el ofrecimiento de las viviendas no adjudicadas a otros posibles adquirentes, conforme al artículo 34.2 del Decreto 180/2024.
- **Cupo General:** 24 viviendas, destinado al resto de solicitantes, integrando excedentes de otros cupos si los hubiera, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 34 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre.

7. BAREMO DE PRIORIDAD PARA EL ORDEN DE ELECCIÓN

El orden de prelación para el listado definitivo de solicitantes se determinará exclusivamente mediante la aplicación de la siguiente puntuación técnica:

Bloque A: Arraigo en el Municipio (Máximo 2,5 puntos)

- 0,5 puntos por cada año completo de empadronamiento en el municipio de ubicación de la promoción, con un máximo de 2,5 puntos. Este bloque solo se puntuará si la persona solicitante está empadronada en el municipio en la fecha de presentación de la solicitud, contando en tal caso, como máximo, los 5 años inmediatamente anteriores a esa fecha. Si en la fecha de solicitud no está empadronada en el municipio, no se otorgará puntuación por este bloque, aunque hubiera estado empadronada en él con anterioridad.

Bloque B: Situación Social y Familiar (Máximo 7 puntos)

- Familia numerosa o monoparental (según título oficial): 3 puntos.
- Unidad familiar con hijos menores de edad: 2 puntos.
- Discapacidad reconocida igual o superior al 33%: 2 puntos.

8. VALIDACIÓN Y LISTADO DEFINITIVO

- El equipo de FAMA comprueba los formularios de baremación recibidos y revisa la documentación adjunta a cada uno durante un plazo indicado a los solicitantes al cierre del formulario de baremación. Dicho plazo de revisión dependerá en cada caso del número total de interesados.
- Se resuelven las incidencias o documentación incompleta dentro de un plazo otorgado a cada solicitante, que no será inferior a 10 días hábiles.

- Se genera el listado provisional, ordenado por puntuación, abriendo el trámite de alegaciones que corresponda.
- Resueltas las alegaciones, se genera el listado definitivo ordenado por la puntuación validada.
- Los listados provisional y definitivo se publicarán con estricto respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal (RGPD y LOPDGDD), mostrando únicamente datos parcialmente anonimizados (DNI/NIE parcial y código de solicitud), conforme al artículo 44.2.f) del Decreto 180/2024.
- Esta verificación documental realizada por FAMA no sustituye el visado administrativo que corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, conforme al artículo 44.2.h) del Decreto 180/2024.

9. CRITERIO DE DESEMPATE

En caso de igualdad de puntuación total, la prioridad de elección se determina por el orden de registro (fecha y hora de inscripción) en el formulario oficial de EVHA (apartado 4), y no por la fecha de presentación de la documentación de baremación.

Si la persona citada para elegir vivienda no acredita el cumplimiento de los requisitos, o manifiesta la pérdida de interés, la lista avanza automáticamente a la siguiente posición según el orden de ranking, sin necesidad de reabrir el proceso de baremación.

10. CUSTODIA DEL EXPEDIENTE DE SELECCIÓN

De conformidad con el artículo 44.2.i) del Decreto 180/2024, todo el procedimiento de selección (formularios de inscripción, documentación de baremación, listados provisionales y definitivos, y resoluciones de alegaciones) se documentará y custodiará por un plazo mínimo de 5 años desde la formalización de la última adjudicación de la promoción.

11. DINÁMICA DE LA CITA DE ELECCIÓN Y FORMALIZACIÓN

- **Convocatoria:** una vez clasificados los solicitantes, se comunica a cada interesado su posición en el listado definitivo y el turno asignado.
- **Cita de elección:** los interesados son citados de forma individual, por riguroso orden de puntuación, para elegir la unidad inmobiliaria disponible.
- **Sustitución automática:** si un candidato no continúa en el proceso o manifiesta no estar interesado, se corre el turno automáticamente al siguiente de la lista.
- **Formalización:** la elección queda formalizada exclusivamente tras la firma del documento de reserva y el abono de las cantidades a cuenta estipuladas, conforme al artículo 45 del Decreto 180/2024. El incumplimiento de plazos o la falta de aportación de fondos supone el paso automático al siguiente solicitante.